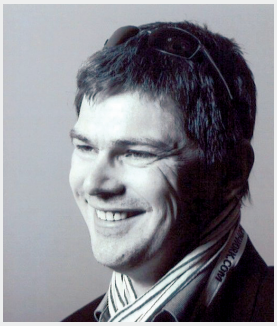
LE GEXINFO

N°9 - Janvier 2012

Analyser, Informer, Découvrir

gexpertise.fr



ERIC MALENFER
Géomètre-Expert
Expert près la Cour d'Appel de Paris

L'édito du Président

Le géomètre, ce technicien de surfaces.

Quelles sont étranges ces appellations ! « *Ça commence bien, il démarre l'année en ronchonnant au lieu de nous présenter ses vœux* » diront certains à juste titre. Alors excusez-moi et recevez mes très sincères et meilleurs vœux pour une année 2012 faite de bonheur familial, d'harmonie, respect et dynamisme dans vos entreprises et de succès dans tous vos projets auxquels Gexpertise sera fier d'apporter son partenariat et ses compétences.

Mais le gaulois est ainsi fait qu'il en revient vite à son sujet principal :

Ainsi en est-il de la « chambre de service » en lieu et place de la chambre de bonne. Certes il est bien rare de voir des bonnes les occuper aujourd'hui, mais tout aussi rare d'y voir un quelconque « service » autre que celui d'y accueillir un étudiant pubère. À moins que cette appellation n'ait préparé la notion de service que rendra, par la suite, à la nation, ce jeune esprit brillant en cotisant pour ses parents qui se seront arrêtés de travailler à 60 ans.

Ainsi en est-il du « mal voyant » et non plus de l'aveugle. On pourrait se dire que le premier peut se déplacer sans assistance mais ne peut pas lire, mais la nuance n'est même pas là. L'aveugle n'existe plus, il est juste mal voyant … ! Si on veut ! En tout cas les mesures et analyses que nous faisons au sein de notre service HappyHand (ou la fin heureuse des conséquences du handicap) sont les mêmes quant aux aménagements des infrastructures.

Mais, vous l'avez compris, mon préféré est et restera bien sûr, le « technicien de surface ». Il faut bien avouer que la différence entre un homme ou femme de ménage et votre géomètre préféré n'est pourtant pas évidente à trouver. Ne calculons-nous pas les surfaces « balayables » ? Impossible de se réserver, avec une inutile suffisance, les domaines 3D et les volumes. Le responsable du ménage qui doit appréhender le traitement de surfaces gauches ou les nurbs des canapés et autres mobiliers à faire briller n'est pas en reste en termes de scan de ces volumes. Il pourrait donc être appelé « agent de maintenance d'espace » … cela a une autre dimension quand même ! Nos équipes topographiques sur le terrain ou dans les rues partagent les mêmes tenues voyantes lorsqu'elles lèvent le fil d'eau, quand les techniciens des surfaces communales les nettoient. Au temps pour moi donc … ces appellations ont un sens profond qu'une fierté déplacée ne me faisait pas percevoir dans toutes ses subtilités.

Alors assumons et profitons du grand shampouinage du Code de l'Urbanisme pour assumer notre nouvelle réalité. La réforme des « surfaces de plancher » est bien la grande lessive attendue de simplification et de clarification des différentes notions de surfaces. Pas certain que nous y soyons arrivés car il va rester des tâches de SHO par-ci par-là, des moutons de fiscalité dans les parkings en raison d'une nuance sur les produits d'entretien à utiliser entre « surface de plancher » et « surface fiscale d'aménagement ».
Par contre pas de nettoyage par le vide … ces derniers sont moins décomptés que précédemment car difficiles à appréhender pour les services instructeurs.
L'éponge est passée sur les différentes taxes qui se regroupent enfin sous la taxe d'aménagement.
La volonté de passer à l'eau de javel les difficultés liées à l'interprétation des surfaces d'une hauteur inférieure à un mètre quatre-vingt est parfaitement réussie à en devenir transparente.
En revanche, cela sera plus difficile (et il faudra mieux gratter dans les coins) pour les locaux techniques. L'interprétation se devra d'être fine et pertinente afin d'optimiser le rendement de l'immeuble.

Confiez-nous vos projets dans la machine à laver Gexpertise.

Nous nettoyons les plans reçus de nos amis Architectes afin d'en isoler les éléments structuraux.
Nous passons bien la serpillère dans tous les coins à la recherche du moindre mètre carré isolé à interpréter.
Nous grattons et récurons les locaux techniques, passons les espaces de stationnement au jet haute pression en quête d'optimisation pour nos mandants.
Nous lustrons et colorions les espaces afin de mieux les comprendre.
Alors profitons de cette nouvelle réglementation pour mettre une brise d'air frais dans nos compréhensions réciproques des surfaces (nous avons préparé une formation spécifique pour cela) et donnons une claque aux mauvaises odeurs des freins à la densification urbaine et à l'égoïsme foncier.

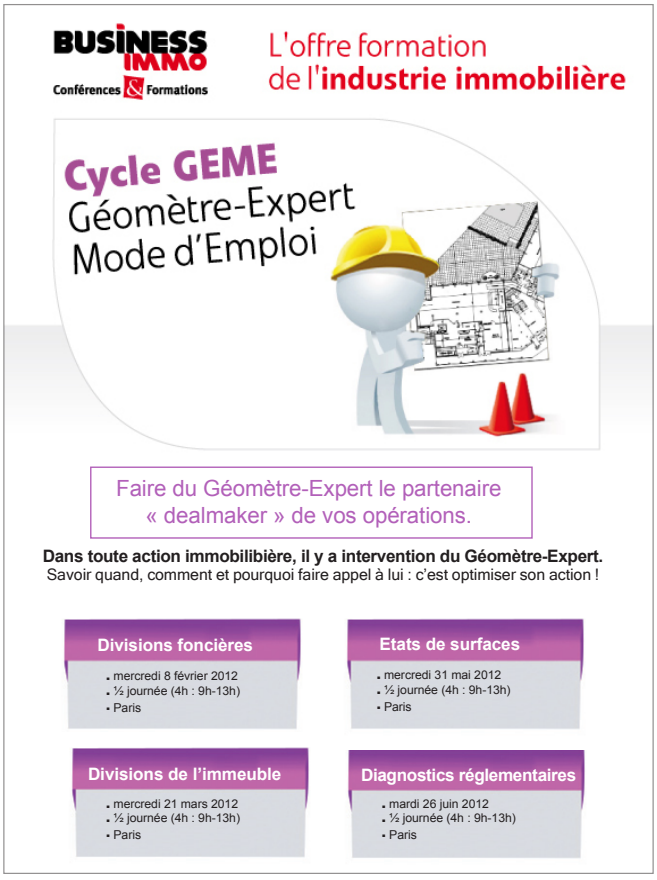
Au Sommaire

- Vie d'entreprise
  - Lancement de la formation GEME avec Business Immo
  - Quand la Fondation Louis Vuitton fait appel à Gexpertise 4D
  - Le Service Urbanisme change d'adresse !
  - Naissance
  - NQT partenaire du Forum des métiers de Business Immo
- GexFocus
  - Conjoncture immobilière au 3eTrimestre 2011 à Paris et en Ile-de-France
- GexLaw
  - Surface de plancher : le décret enfin publié !
  - L'Union Européenne réglemente le plomb dans l'eau
- Les Afters du GexMusic
  - Qui sont les artistes du 3e opus ?

Vie d'entreprise

Lancement de la formation GEME avec Business Immo

Nous vous l'annoncions en septembre dernier, Gexpertise lance sa formation GEME – Géomètre-Expert Mode d'Emploi. Articulée autour de quatre modules, le premier portant sur les divisions foncières sera inauguré le 8 février prochain au sein des locaux de Business Immo. Au programme : la loi sur la liberté de diviser le sol, quelles autorisations ? quelles pénalités ? Etc. Les autres modules (Divisions de l'immeuble, Etats de surfaces et Diagnostics réglementaires) sont prévus dans les mois qui suivent. La compagnie d'assurance SophiAssur a été la première à en avoir eu un avant-goût les 5 et 7 décembre dernier avec en option, une découverte terrain où les trois participantes ont eu plaisir à se familiariser avec nos techniques topographiques, de relevés d'intérieurs et de réalisation de diagnostics immobiliers.


BUSINESS IMMO
Conférences & Formations
L'offre formation de l'industrie immobilière
Cycle GEME
Géomètre-Expert
Mode d'Emploi
Faire du Géomètre-Expert le partenaire « dealmaker » de vos opérations.
Dans toute action immobilière, il y a intervention du Géomètre-Expert.
Savoir quand, comment et pourquoi faire appel à lui : c'est optimiser son action !
Divisions foncières
. mercredi 8 février 2012
. ½ journée (4h : 9h-13h)
. Paris
Etats de surfaces
. mercredi 31 mai 2012
. ½ journée (4h : 9h-13h)
. Paris
Divisions de l'immeuble
. mercredi 21 mars 2012
. ½ journée (4h : 9h-13h)
. Paris
Diagnostics réglementaires
. mardi 26 juin 2012
. ½ journée (4h : 9h-13h)
. Paris

N'hésitez pas, vous aussi, à vous inscrire !

Pour toute information, n'hésitez pas à solliciter

Chez Gexpertise

Samira Belkacem : Mob. : +33 6 14 88 43 27 - s.belkacem@gexpertise.fr

Chez Business Immo

Pour une formation INTER :

Cindy Blondin : Tél. : +33 1 44 83 62 82 - cblondin@businessimmo.fr

Pour une formation en INTRA :

Anaïs Piot : Tél. : +33 1 44 83 62 84 - apiot@businessimmo.fr

SophiAssur

Ils en parlent mieux que nous

« En nos qualités de juristes exerçant au sein de SOPHIASSUR, courtier du contrat groupe souscrit par le Conseil Supérieur de l'Ordre des Géomètres-Experts, nous avons accepté avec grand plaisir la possibilité de suivre une formation auprès de GEXPERTISE CONSEIL et GEXPERTISE CONTROLES et de voir sur le terrain, ce que recouvre l'exercice de leur activité. Dispersées sur plusieurs sites et après avoir assisté à une mission de levé des bâtiments, des voies et du mobilier urbain (…) et de relevé des intérieurs dans un immeuble à la Défense, une formation théorique mais dynamique, diaporama à l'appui, nous a ensuite été dispensée par Eric Malenfer. Le lendemain, Gilles Ramecourt et ses collaborateurs nous ont accueillies et ont pris le temps de réaliser, en notre présence et avec beaucoup de pédagogie et de patience, les principaux diagnostics immobiliers d'un appartement. Nous retournons à nos dossiers avec une vision plus concrète des difficultés pratiques auxquelles sont confrontés les Géomètres-Experts pour mener à bien leurs missions. Un grand merci au GROUPE GEXPERTISE et à ses équipes pour la qualité de leur accueil et leur professionnalisme ! »

Quand la Fondation Louis Vuitton fait appel à Gex4D

Après la haute architecture, le célèbre architecte Frank Gehry titulaire du Prix Pritzker se lance dans la haute couture ! En effet, c'est à lui qu'a fait appel Bernard Arnault, quatrième fortune mondiale en 2011 selon le magazine Forbes. Le PDG de LVMH a choisi le cœur du Jardin d'acclimatation pour implanter sa fondation consacrée à la création et à l'art contemporain des XXe et XXIe siècles. L'architecture de l'édifice a été pensée de manière audacieuse, à la fois intrigante et séduisante, asymétrique et extravagante. Autrement dit, de façon aussi élégante et déstructurée que des tenues de défilé de mode, le tout couronné par une insolite verrière surplombant la végétation telle une serre cotonneuse ou un voilier aux voiles de verre gonflées par le vent.

Crédits photo : Fondation Louis-Vuitton/Mazen Sagar

Néanmoins, une charpente de cette nature représente une telle prouesse technologique et architecturale qu'il est nécessaire de la scanner en cours de construction afin d'être certain que son édification soit bien conforme au modèle du projet. Cette mission a été confiée aux équipes Gexpertise 4D qui, après avoir numérisé la verrière, ont opéré à une auscultation 3D suivie d'une comparaison avec les modèles 3D permettant ainsi d'assurer ce contrôle.

Verrière en cours de construction

Matthieu MARSAULT, Ingénieur Géomètre Gex4D, réglant le Scan 6000

Le Service Urbanisme change d'adresse !

Dirigé par Anne-Marie Pantaleo-Costa, le Service Urbanisme emménage près de la Porte d'Orléans pour mieux se rapprocher de vous ! Nous vous prions donc d'adresser dorénavant votre courrier au 75, avenue Henri Ginoux - 92120 Montrouge. Les numéros de téléphone et fax restent inchangés.

Tél. : 01 46 26 14 23
Fax. : 01 46 26 83 15

Pour toute autre information, n'hésitez pas à poser vos questions en écrivant à cette adresse : urba@gexpertise.fr

Naissance

C'est le 7 décembre 2011 que la charmante Lola a ouvert les yeux pour la première fois. Grande et svelte, elle mesurait 53 cm pour 3,365 kg.
Toutes nos félicitations à la maman, Pauline Barbier, Directrice associée chez Gexpertise 4D, ainsi qu'à son époux. Les nuits doivent être encore courtes mais chacun connaît le pouvoir des chérubins. Celui de pouvoir transformer, avec de simples gazouillis et sourires, cette tâche qui n'est pas de tout repos en moments heureux.

NQT partenaire du Forum des métiers de Business Immo

Les deuxièmes Rencontres Nationales de Nos Quartiers ont des Talents se sont tenues les 14 et 15 décembre dernier au Carrousel du Louvre. 12 000 participants avaient fait le déplacement parmi lesquels 8 000 jeunes pour rencontrer les quelques 35 entreprises présentes pour l'occasion. Forts de leur succès, c'est une salle comble qui était venue assister au Gala. A la table Gexpertise avait répondu présents des personnalités du monde de l'immobilier. Que ce soit Anne Digard (CBRE), Ariane Meer (Siic de Paris), Jean-François Grazi (Business Immo), Olivier Valard (Thibierge), Laurent Degliame (Bouygues Immobilier), Gilles Baillou (SNI), Jérôme Durand (Foncière des Régions) ou Albertino Dos Santos (Lowendalmasaï), tous avaient été sensibles à la cause défendue par NQT.
Le secteur immobilier est malheureusement très faiblement représenté au sein de l'association. Aussi, nous nous réjouissions de voir qu'au lendemain de cet événement un partenariat a pu être mis en place entre Nos Quartiers ont des Talents et Business Immo qui organise le 16 février prochain le premier Forum des métiers de l'industrie immobilière. C'est aussi avec beaucoup de fierté que nous a été remis, après celui d'Ambassadeur, le prix de meilleur parrain. Ce trophée entérine pour toute notre équipe le bienfondé de ce combat que nous menons quotidiennement avec conviction et persévérance.

Eric Malenfer lors de la remise des prix

Les convives étaient venus nombreux au Gala

L'association vous intéresse, le bon contact :
Marie-Christine RIMBAULT
Directrice du Développement National Partenariats Privés
@ : mc.rimbault@nosquartiers-talents.com
Web : www.nosquartiers-talents.com
Tél : 01 49 21 94 10

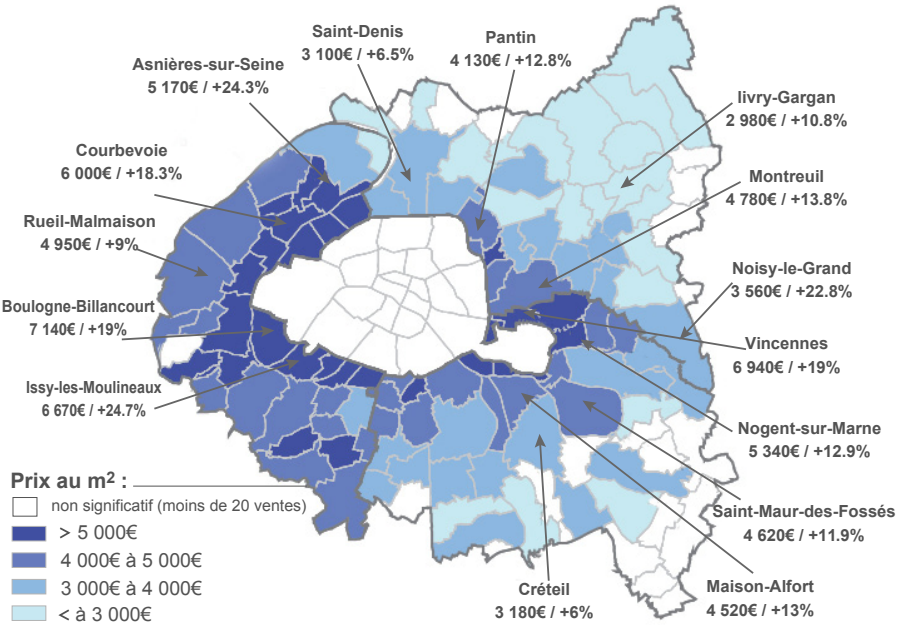
Conjoncture immobilière au 3e Trimestre 2011 à Paris et en Ile-de-France

Les notaires de Paris-Ile-de-France ont diffusé fin de l'année 2011 les chiffres inhérents au marché immobilier francilien au 3e Trimestre de l'année passée. L'occasion pour nous de faire le bilan sur ce troisième trimestre mais aussi sur l'année écoulée.

Ces données sont issues de la base BIEN (Base d'Informations Economiques Notariales) constituée par les notaires d'Ile-de-France à partir des actes de vente passés dans les études de notaires. Elle comprend à ce jour plus de 3 millions de références, concernant toutes les catégories de biens immobiliers (appartements, maisons individuelles, chambres de services, parkings, terrains, locaux commerciaux ou industriels, immeubles entiers...) et permet aux notaires de suivre l'évolution de la valeur du prix d'un bien. Sa fiabilité a notamment permis la constitution d'une série d'indices «Notaire - INSEE».

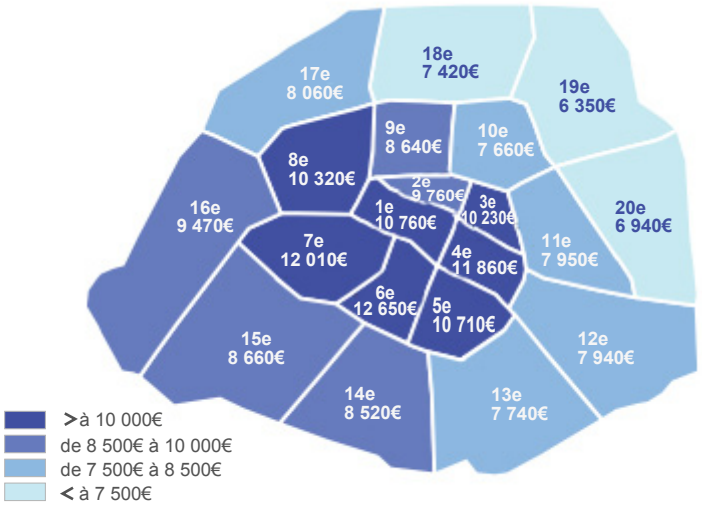
Que nous apprend cette étude ? Tout d'abord, un recul de 4 points en un an sur le nombre de ventes de logements en Ile-de-France et de 8 points pour la ville de Paris. Le neuf étant davantage affecté que l'ancien. S'observe également une atténuation de la hausse des prix de vente partout en Ile-de-France avec notamment un niveau de hausse divisé par deux à Paris.

Prix au m² médians des appartements anciens par commune et évolution sur un an (T3 2011/T3 2010) :



Quant à la capitale, sa hausse annuelle passe à nouveau sous la barre des 20 % avec 19,1 % pour atteindre un prix de 8 360€/m².

Prix au m² au 3e trimestre 2011 des appartements anciens à Paris par arrondissement
(déterminés selon la méthodologie des *indices Notaires-INSEE*)



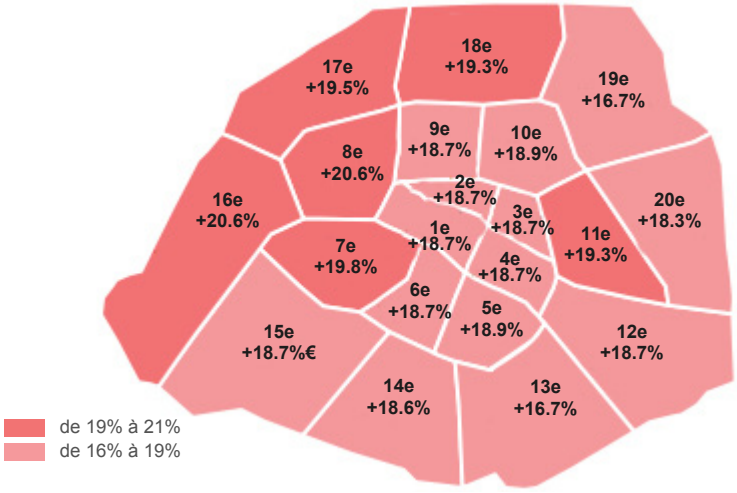
PRIX ET NOMBRE DE VENTES DES LOGEMENTS ANCIENS
Evolutions du prix et du nombre de ventes : dernières tendances

Entre octobre 2010 et octobre 2011	Prix *	Nombre de ventes*
Paris	+ 17.9 %	- 12.0 %
Petite Couronne	+ 10.9 %	- 6.0 %
Grande Couronne	+ 6.1 %	- 3.0 %
Ile-de-France	+ 11.2 %	- 6.0 %

*Ces évolutions comparent les prix et le nombre de ventes des biens immobiliers anciens vendus en Ile-de-France (appartements et maisons de plus de 5 ans) sur la période de référence.

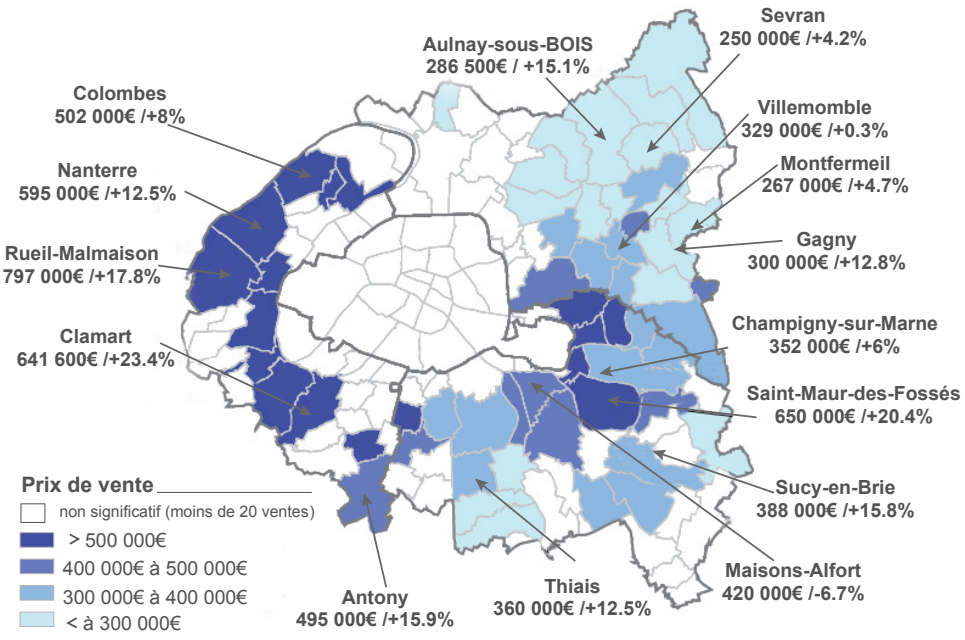
Néanmoins, la tendance haussière n'est pas pour autant inversée. En effet, en Ile-de-France, tous logements confondus, les prix ont augmenté de 12,1 % entre septembre 2010 et septembre 2011 et de 3,4 % entre juillet et septembre 2011.

Evolution sur un an des prix au m² des appartements anciens à Paris par arrondissement
(prix au m2 déterminés selon la méthodologie des *indices Notaires-INSEE*)



Pour ce qui est des maisons, le volume des maisons anciennes vendues au 3e Trimestre 2011 est équivalent à celui enregistré au 3e Trimestre 2010 soit 15 100 ventes. Cependant, le marché francilien des maisons neuves continue à se resserrer avec une chute historique de 46 points par rapport au 3e Trimestre 2010. Avec 410 transactions, l'Ile-de-France a rarement enregistré aussi peu de ventes. Nonobstant, contrairement aux autres marchés, on constate une accélération de la hausse des prix des maisons anciennes en particulier en Petite Couronne où le prix moyen s'établit à 373 600€ contre 293 300€ en Grande Couronne.

Prix médians des maisons anciennes par commune et évolution des prix sur un an (T3 2011/T3 2010) :



BILAN : nombre de ventes au 3e trimestre 2011 par type de logement en Ile-de-France

		Paris	Petite Couronne	Grande Couronne	Ile-de-France
Logements anciens	Nombre de ventes	8 540	15 810	19 790	44 140
	Evolution sur 1 an	-9%	-4%	2%	-2%
	Ecart/T3 moyen de la période haute*	-17%	0%	-1%	-4%
logements neufs	Nombre de ventes	160	2 560	2 640	5 370
	Evolution sur 1 an	34%	-7%	-23%	-15%
	Ecart/T3 moyen de la période haute*	-66%	-12%	-1%	-12%
TOTAL logements	Nombre de ventes	8 700	18 370	22 430	49 500
	Evolution sur 1 an	-8%	-5%	-1%	-4%
	Ecart/T3 moyen de la période haute*	-19%	-2%	-1%	-5%
Appartements anciens	Nombre de ventes	8 480	11 970	8 590	29 050
	Evolution sur 1 an	-9%	-4%	3%	-4%
	Ecart/T3 moyen de la période haute*	-17%	2%	3%	-4%
Appartements neufs	Nombre de ventes	160	2 490	2 310	4 950
	Evolution sur 1 an	38%	-5%	-17%	-10%
	Ecart/T3 moyen de la période haute*	-66%	-9%	26%	-2%
TOTAL appartements	Nombre de ventes	8 640	14 460	10 900	34 000
	Evolution sur 1 an	-8%	-4%	-2%	-5%
	Ecart/T3 moyen de la période haute*	-19%	0%	7%	-4%
Maisons anciennes	Nombre de ventes	n.s.	3 840	11 190	15 090
	Evolution sur 1 an	n.s.	-5%	2%	0%
	Ecart/T3 moyen de la période haute*	n.s.	-4%	-4%	-4%
Maisons neuves	Nombre de ventes	n.s.	70	340	410
	Evolution sur 1 an	n.s.	-40%	-47%	-46%
	Ecart/T3 moyen de la période haute*	n.s.	-61%	-60%	-60%
TOTAL maisons	Nombre de ventes	n.s.	3 910	11 530	15 500
	Evolution sur 1 an	n.s.	-6%	-1%	-2%
	Ecart/T3 moyen de la période haute*	n.s.	-6%	-8%	-7%

* il s'agit de la variation entre le nombre de ventes du 3e trimestre 2011 et le nombre de ventes d'un 3e trimestre moyen de la période 1999-2007

Bien qu'elle avait été jusqu'à présent plus ou moins épargnée des effets de la crise, les résultats à la fin septembre 2011 laissent présager un scénario d'érosion progressive de l'activité immobilière. Dès lors, quelles peuvent-être les perspectives pour 2012 ? D'après l'étude, « *au cours des prochains mois, des forces contraires vont s'opposer. D'un côté, la forte dégradation du contexte économique mais aussi celle de l'environnement financier peuvent contraindre les acquéreurs et limiter les ventes. Mais, d'un autre côté, les réformes financières et fiscales annoncées pour 2012 peuvent également stimuler le marché et motiver les acquéreurs et les vendeurs. Enfin, un contexte globalement anxiogène et l'absence de placements alternatifs sécurisés peuvent également conforter la valeur-refuge du logement et stimuler la demande* ».

Pour plus de détails sur le marché immobilier en Ile-de-France, c'est ici !

http://www.paris.notaires.fr/prix/info_prix.php

Source : Base BIEN - Notaires Paris-Ile-de-France

Surface de plancher : le décret enfin publié !

Voilà des mois que la SDP nous tient en haleine. D'abord l'annonce puis les communiqués de presse, s'en est suivi le projet du décret talonné de près par l'ordonnance et maintenant, enfin, la publication du décret au Journal Officiel qui définit pour de bon la « *surface de plancher* ». En effet, est paru le 31 décembre 2011 le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 précisant la définition de la « *surface de plancher* » annoncé par l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011. Le texte fixe les modalités de calcul de cette nouvelle surface qui se substituera à compter du 1er mars prochain aux « *Surface Hors Œuvre Nette (SHON)* » et « *Surface Hors Œuvre Brute (SHOB)* ». Selon l'Article R. 112-2 du Code de l'Urbanisme, la «*surface de plancher*» de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

Quelques dates :

- **Grenelle II**
  - Juillet 2010
- **Ordonnance**
  - 16 Novembre 2011
- **Décret**
  - 29 Décembre 2011
- **Entée en vigueur**
  - 01 Mars 2012
- **Circulaire**
  - à venir

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

GexLaw

Ainsi, la définition de la « *surface de plancher* » reste conforme à celle annoncée par le projet de décret en août dernier. En revanche, le décret se veut également complétif sur la notion d' « *emprise au sol* » et la définit comme suit : « *l'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus* » (Article R. 420-1 du Code de l'Urbanisme). Cette dernière est étroitement liée à la SDP et détermine si le projet nécessite ou non une déclaration préalable ou une demande de permis de construire. Dorénavant et ce, depuis le 1er janvier 2012, tous travaux d'extension inférieure à 40m² SHOB dans les zones urbaines des communes couvertes par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, pourront s'exempter d'une demande de permis de construire. Toutefois, en dehors des zones urbaines d'un PLU, la création d'une SHOB supérieure à 20 m² demeure soumise à un permis de construire. Seul bémol, l'expression en SHOB alors que celle-ci est amenée à disparaitre incessamment sous peu. Le décret stipule par ailleurs le recours obligatoire à un architecte pour les projets de travaux sur construction existante soumis à permis de construire conduisant la surface de plancher de l'ensemble à dépasser l'un des plafonds fixés à l'article R. 431-2 du Code de l'Urbanisme.

L'article R. 431-2 du Code de l'Urbanisme est ainsi modifié :

a) Les deuxième à quatrième alinéas sont remplacés par les dispositions suivantes :

a) « Une construction à usage autre qu'agricole dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas 170 m² ;

b) Une construction à usage agricole dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas 800 m² ;

c) Des serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à quatre mètres et dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas 2 000 m². » ;

b) Le sixième alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :

« Les demandeurs d'un permis de construire sont tenus de recourir à un architecte pour les projets de travaux sur construction existante conduisant soit la surface de plancher, soit l'emprise au sol de l'ensemble à dépasser l'un des plafonds fixés par le présent article. »

L' « *emprise au sol* » a donc pour rôle d'apprécier si un projet de construction soumis à permis de construire peut être dispensé de l'obligation de recourir à un architecte mais elle veille aussi à maintenir un contrôle préalable sur certaines constructions qui sont exclues du calcul de la surface de plancher, telles les constructions non closes comme les hangars ou les constructions dédiées au stationnement.

« *Surface de plancher* » et « *emprise au sol* » seront à partir du 1er mars 2012, les deux nouvelles références qui s'appliqueront pour le calcul des surfaces en matière d'urbanisme.

Une formation spécifique a été mise au point par TopoDif. D'une durée d'environ une heure, une heure trente et très illustrée d'exemples pratiques, elle vise à donner aux acteurs de l'industrie immobilière les clefs d'optimisation de cette nouvelle réglementation tout en se prémunissant de ses pièges.

Coût : 300€ HT/formation (intervention en vos locaux avec fourniture d'un support de cours).

GexLaw

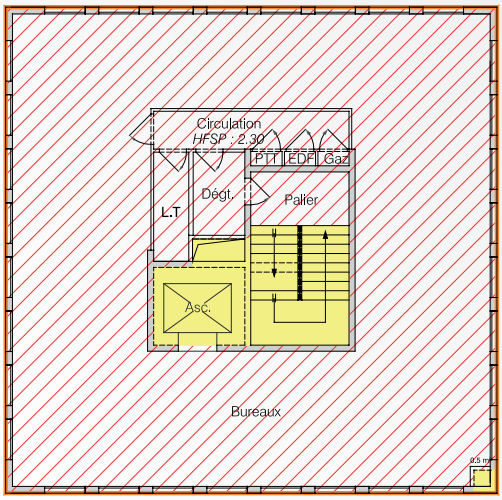
Réforme Surface de Plancher

Art. R. 112-2. – La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

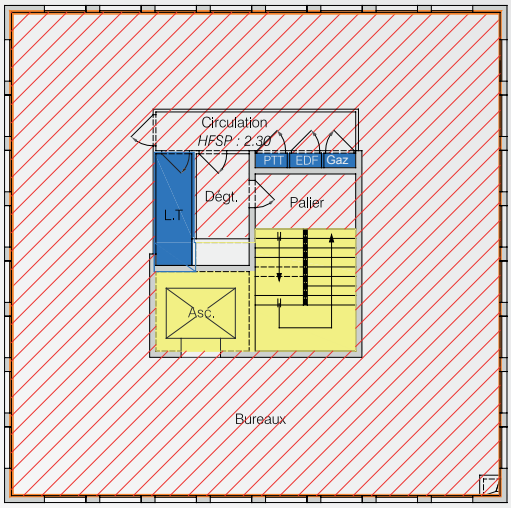
Locaux Techniques - Etages

SHON
Avant la réforme



SHON : 190 m²

Surface de Plancher
Après la réforme



SDP : 174 m²

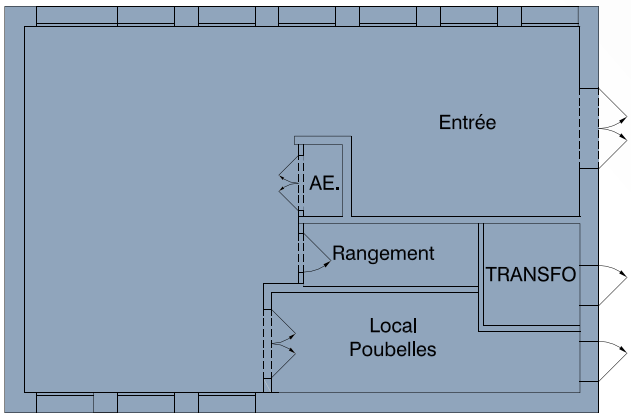
Réforme Surface de Plancher

Art. R. 112-2. – La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

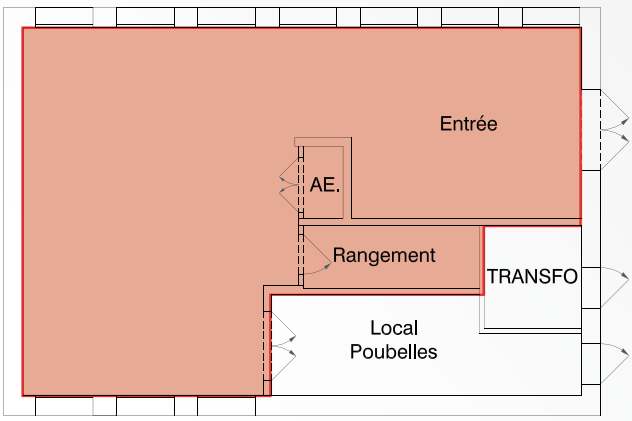
Locaux Techniques – RdC (ppri)

SHON
Avant la réforme



107 m²

Surface de Plancher
Après la réforme



73 m²

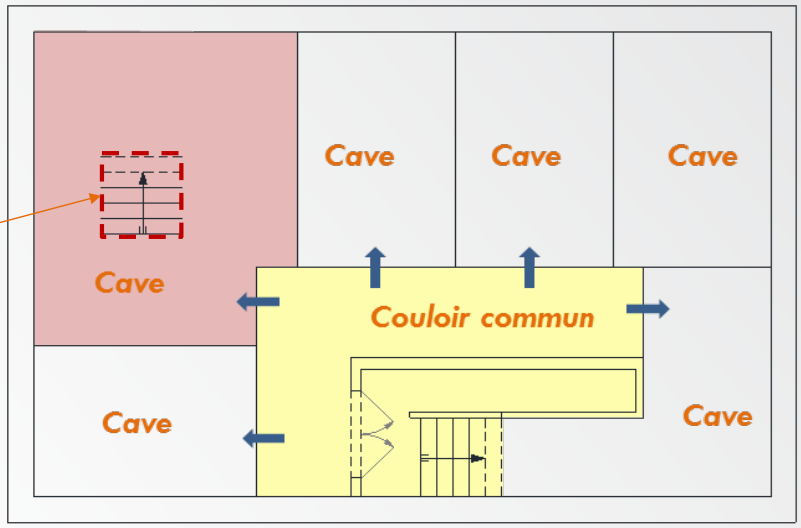
GexLaw

Réforme Surface de Plancher

Art. R. 112-2. – La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

Il conviendra de déduire la HSP<1,8m sous l'escalier



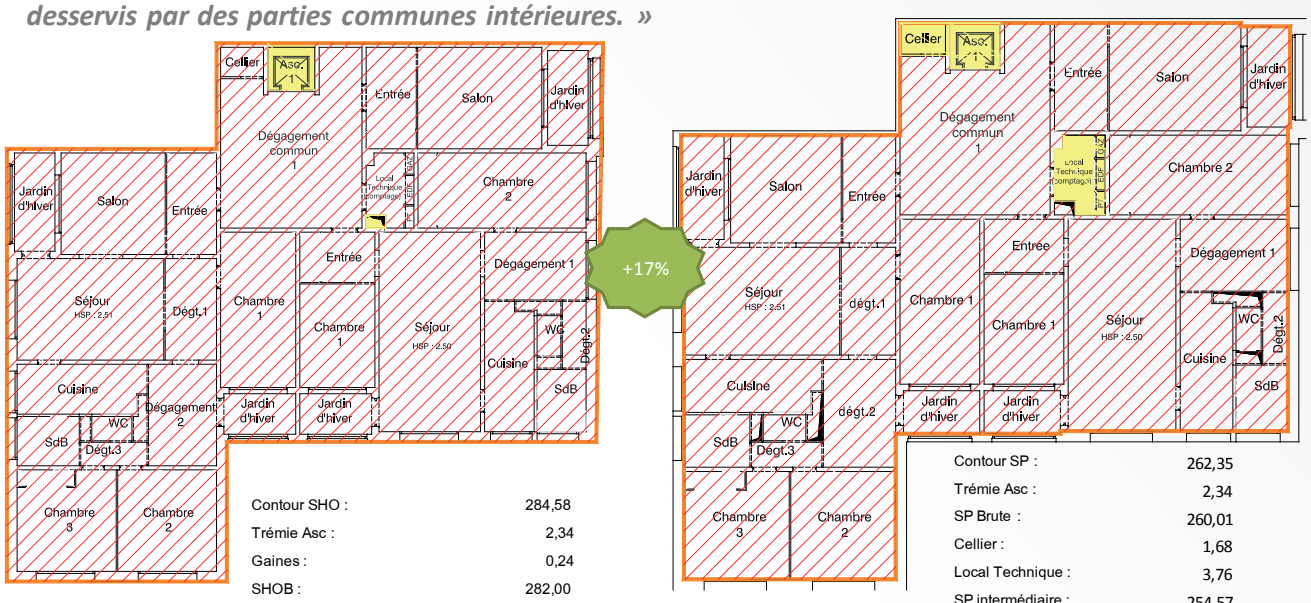
La cave accessible également par une partie privative est comptabilisée dans la SDP

Topodif

Réforme Surface de Plancher

Art. R. 112-2. – La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »



Contour SHO :	284,58
Trémie Asc :	2,34
Gaines :	0,24
SHOB :	282,00
Déduction 5% habitation :	14,10
SHON :	**267,90**

Contour SP :	262,35
Trémie Asc :	2,34
SP Brute :	260,01
Cellier :	1,68
Local Technique :	3,76
SP intermédiaire :	254,57
Déduction 10% habitation :	25,46
SDP :	**229,11**

Topodif

GexLaw

L'Union Européenne réglemente le plomb dans l'eau

Une réglementation européenne vise à réduire considérablement la teneur en plomb dans l'eau potable. Cette dynamique s'inscrit dans celle initiée en 2003 où la Commission européenne, se fondant sur les recommandations de l'Organisation Mondiale de la Santé, avait décidé de baisser les seuils à l'époque en vigueur en passant de 50 µg/L à 25 µg/L puis à 10 µg/ L à compter du 25 décembre 2013[1]. Ce principe de précaution vise à protéger les populations à risque tels que les femmes enceintes et les jeunes enfants qui, en cas d'ingestion ou d'inhalation forte, peuvent développer une intoxication au plomb appelée saturnisme. La découverte de cas de saturnisme liés à la présence de fortes teneurs en plomb dans l'eau destinée à la consommation humaine dans les Vosges au début des années 1980 a conduit les pouvoirs publics à prendre des mesures afin de limiter ce risque. Mais comment le plomb peut-il arriver dans l'eau ? La Lyonnaise des Eaux explique que les canalisations de distribution publique sont aujourd'hui en fonte ou en polyéthylène. Le plomb n'est plus utilisé pour la distribution de l'eau potable depuis 30 ans en région parisienne sud. Cependant, certains branchements reliant les canalisations publiques aux habitations ainsi que les tuyauteries de constructions anciennes peuvent encore contenir du plomb. L'eau en circulant ou stagnant dans ces tuyaux peut « dissoudre » de fines particules de métal.

Exemple de canalisation en plomb

Pour savoir si votre parc immobilier est concerné, il vous suffit d'interroger votre commune qui a établi une cartographie de l'emplacement des branchements en plomb afin de procéder à leur réhabilitation. Si vous êtes concerné, alors il faudra remplacer vos branchements en sachant que les communes et la Lyonnaise des Eaux ont signé des accords pour que tous les branchements en plomb soient réhabilités d'ici le 25 décembre 2013. Concernant les domaines privés, le changement des canalisations dépend des propriétaires, qu'ils soient Copropriétaires ou Bailleurs publics. En revanche, les coûts d'intervention devront être étudiés avec minutie car ils peuvent s'avérer élevés.

[1] Directive européenne 98/83/CE – Code de la Santé publique, art. R. 1321-64

Pour toute information sur le diagnostic « plomb dans l'eau », posez vos questions à Gilles Ramecourt, Président de Gexpertise Contrôles, spécialiste des diagnostics immobiliers.

Tél. : 01 46 26 92 54

Mail : g.ramecourt@gexpertise.fr

Les Afters du GexMusic

Qui sont les artistes du 3e opus ?

Les plus fidèles le savent, chaque année Gexpertise présente ses vœux en musique !
Comme le dit l'adage, « des goûts et des couleurs, on ne discute pas » ; aussi est-ce la raison pour laquelle l'album se veut le plus éclectique possible. Il y en a pour tout le monde que ce soit les férus de rock, jazz, pop, reggae ou encore de variété française voire de folklore manouche. Pour ceux qui n'auraient encore reçu leur carte de vœux (cela ne saurait tarder !), voici en avant-première la liste des artistes qui composent ce troisième opus. Parmi eux, certains que vous connaissez déjà tels que Cécile Deste, Marc Loy et Sébastien Laligne … leur succès n'y est sans doute pas étranger.

Groupe
Gexpertise
Mesurer, Analyser, Garantir
Vol.3
2012
1 • Florent RICHARD : Le trader - 3'30
2 • Serge SAID : You've to carry on - 3'21
3 • ONE AIM : Révolution starts - 5'26
4 • Cecile DESTE : Pop folk song revolution - 3'56
5 • Marc LOY : Les souris - 2'50
6 • BACHIBOUZOUK : Luna negra - 2'55
7 • Claude DOUCOUDER : Fucking Call - 2'59
8 • Sébastien LALIGNE : La télévision - 3'20
9 • BAZAR & BÉMOLS : Son petit cœur en miettes - 2'54
10 • Laurent YOKEL : Mantis - 4'28
11 • Patrick DESCHE-ZIZINE : September - 3'33
12 • Ivan MERAT BARBOFF : Quand même - 5'15
13 • GATE 13 : 20 minutes - 3'34
www.florentrichard.fr
www.myspace.com/oneaimproject
www.ceciledeste.com
www.myspace.com/markloy
www.myspace.com/bachibouzou k
www.myspace.com/sebastienLaLigne
www.bazaretbemols.fr /
www.laurenyokel.com/
www.djzine.new.fr /
http://www.myspace.com/gatethirteen
INTERDIT À LA VENTE : Tous droits du producteur phonographique et du propriétaire de l'oeuvre enregistrée réservés. Sauf autorisation la duplication, la location, le prêt, l'utilisation de ce disque pour exécution publique et radiodiffusion sont interdits Autorisation SACEM n°178935
gexpertise.fr
N° Indigo 0 820 820 180
Direction artistique : Eric Malenfer

N'hésitez pas à consulter leur blog et vous tenir régulièrement informés de leur actu via la rubrique « *les Afters du GexMusic* ». Accordez-vous ces quelques minutes d'évasion. Aristote en était convaincu, « *la musique adoucit les mœurs* ».